



ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 31/01/2019 n. 21

OGGETTO:

ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "GIOVANNI PAOLO II" IN VIA CORTICELLI, FRAZIONE ABBADIA DI OSIMO - DITTA DUEBI S.R.L. .

L'Anno **Duemiladiciannove** il giorno **Trentuno** del mese di **Gennaio** alle ore **13:00** nella sala delle adunanze della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge, per le ore **13:00**

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE Dott. **GIULIONI GIULIANO**

Presiede l'adunanza **PUGNALONI SIMONE** nella sua qualità di
SINDACO

e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PUGNALONI SIMONE	SINDACO	Si
2	PELLEGRINI MAURO	V.SINDACO	Si
3	BERNARDINI DANIELE	ASSESSORE	No
4	CARDINALI FLAVIO	ASSESSORE	Si
5	GATTO FEDERICA	ASSESSORE	Si
6	PAGLIARECCI ANNALISA	ASSESSORE	Si
7	GLORIO MICHELA	ASSESSORE	Si
8	ANDREOLI ALEX	ASSESSORE	Si
	Presenti N. 7	Assenti N. 1	

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

----- *** -----



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- in data 02/10/2018 con prot. n. 26344 la Società Costruzioni DUEBI s.r.l. in qualità di promissario acquirente ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta preliminare di Piano di lottizzazione relativa ad una zona residenziale di espansione C2-2 "Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti a valenza ambientale", sita in via Corticelli, frazione Abbadia, identificata catastalmente al Foglio 61 sui mappali 444 e 446 intestati rispettivamente all'Istituto Diocesano sostentamento del clero (Diocesi di Ancona-Osimo) e alla Sig.ra Barberini Maria Teresa, costituita dai seguenti elaborati, a firma dell'Arch. Annalisa Appolloni, in qualità di progettista:
 - Rapporto preliminare VAS;
 - Fascicolo catastale;
 - Relazione tecnica descrittiva;
 - Relazione fotografica;
 - Tav.01 - Planimetria generale e profili: stato di fatto;
 - Tav.02 - Planimetria generale zonizzazione: parametri urbanistici, norme tecniche;
 - Tav.03 - Planimetria generale: profili.
 - Tav.04 - Planimetria Rete fognaria;
 - Tav.05 - Planimetria Rete idrica;
 - Tav.06 - Planimetria Rete gas metano;
 - Tav.07 - Planimetria Rete elettrica;
 - Tav.08 - Planimetria Rete telefonica;
 - Tav.09 - Planimetria verde pubblico e parcheggi pubblici;
 - Tav.10 - Opere di miglioria (Via Corticelli - tratto di marciapiede lungo via Abbadia);
 - Quadro economico;
 - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria;
 - Computo metrico opere di miglioria;
 - Relazione con analisi vegetazionale e progetto del verde;
 - Studio sulla mobilità;
 - Schema di convenzione;
 - Relazione Geologica - Indagine Geofisica Sismica - Rapporto Geologico Tecnico (a firma del Geol. Stefano Giuliani);
 - Valutazione previsionale clima acustico (a firma dell'P.I. Mirco Moretti e P.I. Riccardo Cicetti)
- con nota prot. n. 26764 del 05/10/2018 è stato trasmesso alla Provincia di Ancona il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R. n. 06/2007;
- in pari data, con note prot. 26869 e 26871 il Piano attuativo in parola è stato trasmesso al Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, rispettivamente per la Verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011, e per la richiesta del parere di Compatibilità Geomorfologica ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001;



- i pareri di competenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati richiesti ai relativi gestori dei servizi a rete, rispettivamente con note prot. 26872 e 26875 del 05/10/2018 alla DEA e all'ASTEA, e con nota prot. 27355 del 10/10/2018 alla TELECOM ITALIA;

Considerato che:

- per quanto riguarda le reti di acqua, gas e fognature acque nere, con nota prot. n. 32683 del 29/11/2018, l'ASTEA ha inviato il proprio nulla osta, con relative prescrizioni, mentre riguardo all'impianto di distribuzione di energia elettrica, e al progetto di illuminazione pubblica, la DEA ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- con comunicazioni assunte al protocollo comunale rispettivamente con n. 34032 e 34049 del 13/12/2018, sono pervenuti dalla Regione Marche, il parere di compatibilità geomorfologica "favorevole con prescrizioni", e l'accertamento con esito positivo sulla Verifica di compatibilità idraulica eseguita;
- con comunicazione acquisita il 30/01/2019 prot. 2729 la TELECOM ITALIA ha trasmesso il proprio parere tecnico di rispondenza;
- con Determina n°6 del 03/01/2019 del Dirigente del Settore VI – Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona, trasmessa con nota pervenuta al protocollo comunale in data 08/01/2019 con n. 389, è stata stabilita la "Esclusione della presente variante dalla procedura di valutazione di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006", fermo restando il rispetto delle prescrizioni impartite dalla Autorità Competente e dai Soggetti Competenti in materia Ambientale";

Rilevato altresì che:

- i principali elementi tecnico-progettuali dell'intervento sono i seguenti:
 - *Identificazione catastale:* Fg 61, mapp. 444, 446
 - *Superficie del comparto:* 5.943 mq
 - *Indice di fabbricabilità (T):* 0,30 mc/mq
 - *Indice di copertura max* 0,30 mq/mq
 - *Volumetria max:* 1.782,90 mc
 - *Abitanti teorici insediabili:* 15
 - *Descrizione intervento:* la proposta presentata insiste su un'area sita al margine sud del centro abitato della frazione di Abbadia, a valle della via Giovanni Paolo II e accessibile lateralmente da via Corticelli; nell'area è possibile realizzare "Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati" del centro urbano, con bassa densità edilizia, e si configura nella logica del minimo intervento, con la suddivisione in tre lotti indipendenti, serviti da una strada privata posta a valle di essi, all'interno dei quali si propongono cinque edifici residenziali con ampie corti private ed ingressi autonomi, proposti (con una soluzione migliorativa rispetto alle previsioni di Piano regolatore) su due piani fuori-terra senza piano interrato;
 - *Parametri Urbanistico-edilizi:*

Lotti	Sup. fondiaria (mq)	Volume max (mc)	I.C. (mq/mq)	Sup. coperta max (mq)	H max (ml)
1	2.920,00	1.022,90	0,30	876,00	7,50
2	1.135,00	380,00		340,50	7,50



3	1.135,00	380,00		340,50	7,50
total e	5.190,00	1.782,90		1.557,00	

Aree pubbliche	Standard minimi		progetto
Parcheggi pubblici	2,5 mq/abit.	37,50 mq	40,00 mq
Verde pubblico	12 mq/abit.	180,00 mq	195,00 mq
Urbanizzazione secondaria	6,5 mq/abit.	97,50 mq	da monetizzare
totale	21 mq/abit.	315,00 mq	

- le Opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, aree verdi, rete fognaria, pubblica illuminazione, gas-metano, elettrica, acqua, telefonia, ecc.) sono state quantificate nel Computo metrico estimativo in **€ 45.962,53** (euro quarantacinquemilanovecentosessantadue/53), e per la loro realizzazione a scomputo degli oneri, secondo quanto previsto dagli artt. 9-10 della convenzione urbanistica, dovrà essere presentato un progetto definitivo/esecutivo da approvare con successivo e separato atto, equivalente a Titolo abilitativo;
- le aree per le Opere di urbanizzazione secondaria (aree per attrezzature e servizi pubblici) che competono al piano attuativo ma non sono individuate/realizzate direttamente, assommano 97,50 mq, e per esse viene richiesta la monetizzazione secondo quanto stabilito con D.C.C. n°29 del 23/05/2012, per un valore unitario di **34,68 €/mq** ed un importo totale pari ad **€ 3.381,30** (euro tremilatrecentoottantuno/30), da versare alla stipula della convenzione;
- il Contributo di Miglioria afferente al Piano in esame, ridefinito con D.C.C n°127 del 10/11/2004 in **5 €/mc**, e che mira alla realizzazione di opere da valutare caso per caso al fine di valorizzare l'intervento privato e migliorare le urbanizzazioni ed i servizi pubblici negli ambienti territoriali in cui gli stessi vengono realizzati, è individuato per un importo minimo di **€ 8.914,50** (euro ottomilanovecentoquattordici/50), che il soggetto attuatore propone di scomputare con la realizzazione di un marciapiede lungo via Abbazia e il rifacimento del tappetino di usura di un tratto di via Corticelli, il tutto come meglio illustrato nella Tavola 10 e nel relativo Computo metrico, per una somma complessiva di **€ 9.293,65** (euro novemiladuecentonovantatre/65), da approvarsi, previa verifica ed adeguamento alle condizioni del contesto di quartiere, con successivo e separato atto di Giunta Comunale;

Specificato inoltre che:

- nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'[art. 35, co. 1, lett. a\), del D.Lgs. n.50/2016](#), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova applicazione il citato decreto;
- per lo schema di frazionamento, con l'individuazione delle particelle da acquisire al patrimonio comunale al fine di individuare la compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, impianti, ecc) si farà riferimento a quello contenuto all'interno della Relazione tecnica descrittiva;
- il Piano di Lottizzazione presentato è conforme alle previsioni del PRG vigente, e sarà regolato dall'apposita Convenzione Urbanistica definita sulla base dello "Schema di Convenzione"



allegato alla presente, opportunamente adeguato alle eventuali modifiche intervenute nella fase di approvazione;

- secondo la Relazione di Valutazione del clima acustico, redatta per il piano in oggetto dai tecnici competenti in acustica P.I. Mirco Moretti e P.I. Riccardo Cicetti ai sensi della Legge 447/95 e della L.R. 28/2001, l'immissione acustica nell'area di lottizzazione concorda perfettamente con la "Classe Acustica III – Aree di tipo misto" individuata dal Piano di classificazione acustica comunale, approvato con delibera di C.C. n°147 del 22/11/2006;
- la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e quella del Costo di Costruzione, andrà corrisposta al Comune e sarà definita in fase di richiesta del Permesso di costruire, così come la quota di Contributo di urbanizzazione primaria, che qualora dovesse superare l'importo delle opere da realizzarsi a scomputo, dovrà essere versata, limitatamente alla differenza, all'atto del rilascio dei permessi relativi ai singoli lotti.
- In riferimento all'art. 3, 3° comma della Legge regionale 3 maggio 2018 n° 8 "Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET)..." dal 07/11/2018 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi allegati al suddetto schema di RET, con le indicazioni tecniche di dettaglio introdotte con la L.R. n. 8/2018. Pertanto dal 07/11/2018 risulta conseguentemente modificato il Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento all'art. 13, quindi l'attuazione del presente Piano di Lottizzazione e conseguenti procedimenti abilitativi edilizi dovrà essere conforme al combinato disposto del vigente Regolamento edilizio e nuove disposizioni di cui alla succitata L.R. 8/2018.

Lo stesso art. 7 delle vigenti N.T.A. del P.R.G., nel richiamare le definizioni e precisazioni del R.E.C. va ricondotto alla intervenuta modificazione "in forza di legge" da applicarsi dal 07/11/2018.

Si rileva altresì che ai sensi del 2° comma dell'art. 2 della L.R. 8/2018 "Disposizioni per la prima applicazione dell'intesa" risulta che "... il recepimento delle definizioni uniformi ovvero l'applicazione diretta delle medesime ai sensi del comma 3 dell'articolo 3, non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Le modalità edificatorie continuano a essere regolate dal PRG vigente già adottato alla data di sottoscrizione dell'intesa medesima".

Pertanto si prende altresì atto delle condizioni riportate nel successivo 3° comma di detta L.R. n°8/2018.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale, l'adozione ai sensi dell'art.30 della L.R. n°34/92 e ss.mm.ii del presente Piano di lottizzazione residenziale denominato "Giovanni Paolo II" sito in via Via Corticelli, frazione Abbadia di Osimo.

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Dario Santagiustina)

Il Responsabile del Settore
(Arch. Maurizio Mercuri)



LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Documento Istruttorio redatto dal Settore Pianificazione, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;

Vista la competenza della Giunta Comunale a deliberare ai sensi dell'art. 5, comma 13 (lett. b) della L. n° 106/11;

Vista la L.U.N. n°1150/42 nel suo testo vigente;

Vista la L.R. n°34/92 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. n°22/11 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. n° 8/18;

Vista la Delibera di Giunta Regionale n°1813 del 21.12.2010;

Ritenuto di dover procedere all'adozione del presente Piano Attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.34/92;

Acquisiti i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000:

Parere favorevole di regolarità tecnica

Il Dirigente del Dipartimento del Territorio – Ing. Roberto Vagnozzi

Parere favorevole di regolarità contabile

La Dirigente Dipartimento delle Finanze – D.ssa Anna Tiberi

Con voti unanimi, espressi nei modi di legge

DELIBERA

- 1) di convalidare e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio redatto dal Settore Pianificazione;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., il Piano Attuativo denominato "Giovanni Paolo II", sito nel Comune di Osimo, in via Corticelli, frazione Abbadia, composto dai seguenti elaborati a firma dell'Arch. Annalisa Appolloni, che in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:
 - Rapporto preliminare VAS;
 - Fascicolo catastale;
 - Relazione tecnica descrittiva;
 - Relazione fotografica;



- Tav.01 - Planimetria generale e profili: stato di fatto;
 - Tav.02 - Planimetria generale zonizzazione: parametri urbanistici, norme tecniche;
 - Tav.03 - Planimetria generale: profili;
 - Tav.04 - Planimetria Rete fognaria;
 - Tav.05 - Planimetria Rete idrica;
 - Tav.06 - Planimetria Rete gas metano;
 - Tav.07 - Planimetria Rete elettrica;
 - Tav.08 - Planimetria Rete telefonica;
 - Tav.09 - Planimetria verde pubblico e parcheggi pubblici;
 - Tav.10 - Opere di miglioria (Via Corticelli - tratto di marciapiede lungo via Abbazia);
 - Quadro economico;
 - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria;
 - Computo metrico opere di miglioria;
 - Relazione con analisi vegetazionale e progetto del verde;
 - Studio sulla mobilità;
 - Schema di convenzione;
 - Relazione Geologica - Indagine Geofisica Sismica - Rapporto Geologico Tecnico
(a firma del Geol. Stefano Giuliani);
 - Valutazione previsionale clima acustico
(a firma dell'P.I. Mirco Moretti e P.I. Riccardo Cicetti);
- 3) di prendere atto delle condizioni di applicabilità degli art. 2 e 3 della Legge Regionale n° 8 del 03/05/2018 relativamente all'adozione del presente Piano di Lottizzazione e dell'avvenuta integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale secondo le disposizioni della stessa L.R. 8/2018 a cui dovranno attenersi gli interventi edilizi previsti nel presente piano;
- 4) di approvare la proposta di monetizzazione delle aree per gli standard non ceduti, il cui importo è determinato in € **3.381,30** (euro tremilatrecentoottantuno/30), secondo le condizioni stabilite nella Deliberazione C.C. n°29 del 23/05/2012, che dovranno essere versati all'atto della stipula della convenzione;
- 5) di stabilire che gli interventi relativi al Contributo di miglioria, individuati nella Tavola 10 e nel relativo Computo metrico, per una somma stimata in complessivi € **9.293,65** (euro novemiladuecentonovantatre/65) dovranno essere approvati e validati con successivo e separato atto di Giunta Comunale;
- 6) di stabilire inoltre che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e del Costo di Costruzione andrà corrisposta al Comune e sarà definita in fase di richiesta di Permesso di costruire;
- 7) di prescrivere altresì che prima dell'approvazione definitiva dovrà essere effettuata la predisposizione dello schema di frazionamento con l'individuazione delle particelle da acquisire al patrimonio comunale, e dovrà essere accertata la disponibilità a tale cessione da parte degli



Uffici Comunali anche da parte di soggetti terzi interessati dall'intervento, con oneri a carico dei lottizzanti;

- 8) di avviare a cura dell'Ufficio Segreteria, le procedure di pubblicazione di cui all'art. 30, co. 2 della L.R. n°34/92 così come modificata ed integrata con L.R. n°34/05, e secondo quanto stabilito dall'art. 32 co. 1-bis della L. n°69/09, dando comunicazione al pubblico dell'avvenuto deposito degli elaborati del Piano presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi, mediante avviso all'Albo pretorio, nonché la trasmissione del presente atto alla Provincia di Ancona, ai sensi dell'art.30, co. 3 della citata L.R. n°34/92;
- 9) di dare mandato al Servizio Segreteria, di trasmettere copia della presente deliberazione al soggetto proponente per gli eventuali adempimenti di quanto in essa contenuto;
- 10) di rendere, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

-----***-----



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIULIONI GIULIANO

IL SINDACO
Dott. PUGNALONI SIMONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica dal sottoscritto Segretario Generale che copia della presente deliberazione è stata pubblicata mediante inserimento all'Albo Pretorio online istituito presso il sito istituzionale dell'Ente

il **25/03/2019** e vi rimarrà

per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

Dal Municipio, lì **25/03/2019**

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIULIONI GIULIANO

La presente è stata trasmessa
ai Capigruppo Consiliari
il **25/03/2019** nota n.
ed è divenuta esecutiva il _____
ai sensi art.134,c. 3, D.Lgs.n.267/2000